



## Når er garasjen, boden og andre mindre frittliggende bygninger unntatt søknadsplikt?



Oppføre, endre og rive mindre frittliggende bygninger er unntatt fra søknadsplikt. En frittliggende bygning kan være garasje, bod, uthus, dukkestue, drivhus og andre lignende bygninger.

Dette er de generelle reglene som må være på plass for at du ikke trenger å søke om å føre opp den frittliggende bygningen. Bygningen må:

- være i tråd med reguleringsplanen for eiendommen din
- være frittliggende
- ha en maksimal mønehøyde på 4 m og gesimshøyde på 3 m
- plasseres i tråd med avstandsbestemmelsene i vegloven
- plasseres minimum 1 m fra nabogrense og annen bygning på egen eiendom
- ha et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på maksimalt 50 m<sup>2</sup>
- ikke brukes til beboelse
- kun være én etasje
- være uten kjeller
- ikke plasseres over rør og ledninger i grunnen
- ha minimum 30 m avstand fra midten av nærmeste jernbane-, t-bane- og trikkespor
- plasseres på en eiendom som allerede er bebygd
- være avklart med andre relevante myndigheter

**NB!** Husk at du må informere oss om hvor bygningen er plassert etter at du har satt den opp, slik at vi kan oppdatere kartgrunnet til kommunen.

Fritakene fra søknadsplikt innebærer at du selv har ansvar for å undersøke om prosjektet er i tråd med arealplaner, plan- og bygningsloven med forskrifter, og annet lovverk.

På de neste sidene utdyper vi reglene som er nevnt i listen over. Vi informerer også om annen relevant informasjon, som er viktig for deg å vite før du setter i gang.



## Undersøk om bygningen er i tråd med reguleringsplanen

En reguleringsplan er en politisk vedtatt plan over et avgrenset område. Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der. Planen består av et eget kart med egne bestemmelser. Nedenfor ser du et eksempel på et reguleringskart.

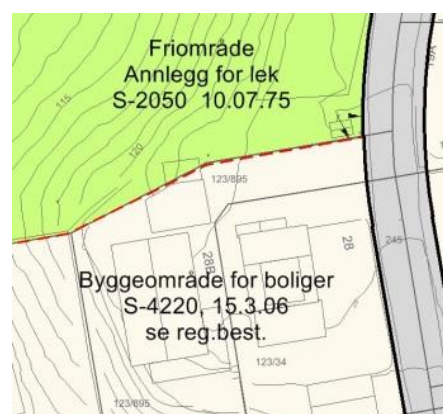


Reguleringsplanen på eiendommen din kan ha bestemmelser som er strengere enn de generelle reglene. Du må derfor undersøke hvilken reguleringsplan som gjelder for eiendommen du skal rive eller bygge på. Dette kan du se på våre nettsider under [planinnsyn](#). Søk opp adressen og trykk på eiendommen i kartet, for å se gjeldende regulering.

På de neste sidene stiller vi deg noen spørsmål som vil hjelpe deg med å finne ut hva du bør undersøke i reguleringsplanen for eiendommen din.

### Hva er reguleringsformålet der du skal bygge eller rive?

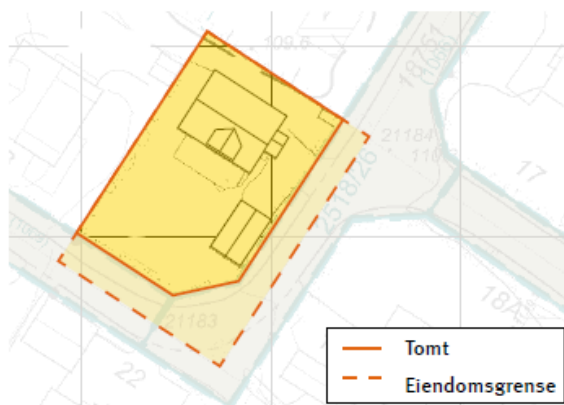
Hver reguleringsplan angir et formål for arealbruk. For at du skal slippe å søke om dispensasjon fra reguleringsformålet, må du plassere bygningen innenfor områder merket "byggeområde". Dersom formålet for eksempel er vei eller friområde/park, vil byggeprosjektet være avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen.



### Sier reguleringsplanen noe om hvor stor del av tomten som kan være bebygd?

For at tiltaket ditt skal være unntatt søknadsplikt, må det være innenfor tillatt grad av utnyttning, dersom reguleringsplanen for eiendommen har egne bestemmelser om dette. De vanligste måtene dette er regulert på, er gjennom bebygd areal (BYA) og utnyttelsesgrad (U-grad).

Når du skal beregne BYA må du finne ut hvor stor tomten er. Tomt er det arealet av eiendommen som i reguleringsplanen er avsatt til byggeområde for bolig. Det er dette arealet du skal legge til grunn når du beregner %-BYA. Du må derfor undersøke om deler av eiendommen er regulert til andre formål, for eksempel veiareal. Areal som er regulert til annet formål enn byggeområde for bolig, skal ikke tas med når du beregner % BYA. I illustrasjonen er tomten markert med sterk gulfarge, mens veiarealet som skal trekkes fra, er markert med en lysere gulfarge.



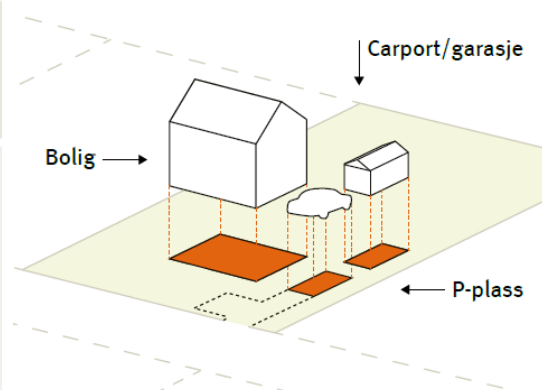
Når du beregner bebygd areal skal du medregne bygningenes fotavtrykk og parkering. Alle bygninger skal medregnes, også åpent overbygget areal, som for eksempel carport og bod. Du må også legge til konstruksjoner og bygningsdeler med en høyde på mer enn 0,5 m over terreng, for eksempel terrasse.

Nedenfor ser du hvordan du kan beregne bebygd areal:

$$\% \text{-BYA} = \frac{\text{Bebygd areal (m}^2\text{)} \times 100\%}{\text{tomt (m}^2\text{)}}$$

Tomt beregnes på følgende måte:

areal av hele eiendommen  
 – areal regulert til annet formål enn bolig  
 = tomt



Utnyttelsesgrad regner du slik:

$$\text{U-grad} = \frac{\text{bygningens areal}}{\text{brutto tomteareal}}$$

Utnyttelsesgrad er lik det totale bygningsarealet delt på brutto tomteareal. Bygningens bruksareal er alle etasjenes areal, inkludert yttervegger. Brutto tomteareal er tomtearealet inkludert halvparten av tilstøtende veibredde, bane, park, vann eller elv (maksimalt 10 m).

Det har vært ulike måter å regne ut utnyttelsesgrad på opp gjennom tidene, og det er ikke alltid garasjer og uthus skal regnes med i "bygningens areal". Du finner en [egen veileder](http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom) på våre nettsider: [www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom).

## Er det byggegrense eller byggelinje på eiendommen din?

Dersom du har en byggegrense, skal all bebyggelse plasseres innenfor denne. For eiendommer med byggelinjer, skal bebyggelsen plasseres inntil og langs byggelinjen. Byggegrenser og byggelinjer er tegnet inn med en rødstiplet linje i reguleringskartet som vist i illustrasjonen. Ønsker du å plassere bygningen utenfor en byggegrense eller en byggelinje, må du søke om dispensasjon.



## Omfattes eiendommen din av en bebyggelsesplan?

Noen eiendommer kan også være omfattet av en bebyggelsesplan. Dette skal komme frem av kartet, eller være nevnt på forsiden av reguleringsbestemmelsene. Bebyggelsesplaner har ofte et bindende kart, som du vanligvis kun kan se i vårt kundesenter. Ta gjerne kontakt med oss hvis du er usikker!

## Er eiendommen regulert til bevaring?



Ligger eiendommen din i et område som er regulert til "spesialområde bevaring" eller til andre spesielle hensynsoner? Det finnes en del eiendommer i Oslo som har kulturminneverdi. Disse er regulert til bevaring og står i tillegg oppført på Byantikvarens gule liste. Hvis dette er tilfelle for eiendommen du skal rive eller bygge på, bør du lese reguleringsbestemmelsene nøye! De kan legge

spesielle føringer for bygningers plassering, utforming og materialbruk.

## Hvordan søke om dispensasjon fra reguleringsplanen?

Selv om garasjen eller boden i seg selv oppfyller de generelle reglene for unntak fra søknadsplikt, må du søke om dispensasjon hvis tiltaket er i strid med reguleringsplanen. Du kan søke om en dispensasjon fra reguleringsplanen, uten å søke om garasjen eller boden, når tiltaket tilfredsstiller de generelle reglene for unntak.

Send oss i så fall en begrunnet dispensasjonssøknad. Det finnes ikke noe eget skjema for dette, men formuler det gjerne som et kort brev. Fortell oss hvorfor hensynet bak reguleringsbestemmelsen, som du ønsker dispensasjon fra, ikke blir satt til side for prosjektet på tomten din. Begrunn hvilke fordeler det er om du får en dispensasjon, men forklar også hvilke ulemper som oppstår hvis Plan- og bygningsetaten innvilger dispensasjonssøknaden. Du kan lese

mer om hvordan du kan søke om dispensasjon i en egen [veileder](#), på våre nettsider under veiledere, føringer og skjemaer.

## Generelle regler for at du ikke trenger å søke

Veilederen har til nå tatt for seg vanlige føringer i reguleringsplaner, som kan ha betydning for ditt prosjekt. Videre følger de generelle reglene som må være på plass for at du ikke trenger å søke på vanlig måte. Husk at prosjektet også må være i tråd med reguleringsbestemmelsene på din eiendom.

## Hvor nær veien kan du plassere bygningen uten å søke?

Hvor nær veien du kan plassere bygningen, avhenger av når reguleringsplanen for eiendommen din ble vedtatt. Finn tidsrommet for når reguleringsplanen ble vedtatt og følg raden i tabellen under for å finne ut hvor nær veien du kan plassere bygningen.

Tidsrom	Avstand til kommunal vei	Avstand til riksvei	Mål avstanden fra
<b>1912 - 1931</b>	3,5 meter	3,5 meter	regulert veikant
<b>1931 - 1938</b>	5,0 meter	5,0 meter	regulert veikant
<b>1938 - 1964</b>	7,5 meter	7,5 meter	regulert veikant
<b>1. januar 1964 – 30. juni 1996</b>	12,5 meter	30,0 meter	veiens regulerte midtlinje
<b>1. juli 1996 – 31. desember 2009</b>	15,0 meter	50,0 meter	veiens regulerte midtlinje
<b>1. januar 2010 - nå</b>	15,0 meter	50,0 meter	veiens regulerte midtlinje

Vær oppmerksom på at midten av veien slik den ser ut, ikke alltid samsvarer med hvordan den faktisk er regulert. Noen ganger er veien regulert bredere enn den faktisk er opparbeidet. Det kan bety at reguleringsgrensen ikke går der asfalten slutter. Du kan se hvordan veien og tomten din er regulert ved å søke opp adressen din i [planinnsyn](#) på våre nettsider: [www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom). Ved å huke av for «flyfoto», kan du se veireguleringen og terrenget samtidig.

**Plankart** ▲

- Kommunedelplaner ▼
- Reguleringsplaner ▼
- Markagrense

**Saksinnsyn i kart** ▼

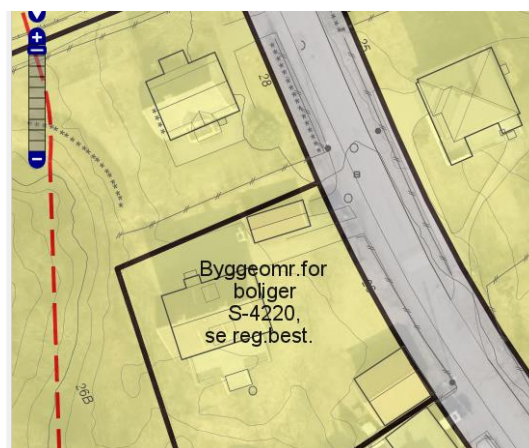
---

- Flyfoto
- Bygninger, veier, koter m.m.
- Gatnavn, adresser, m.m
- Eiendom
- Bydel

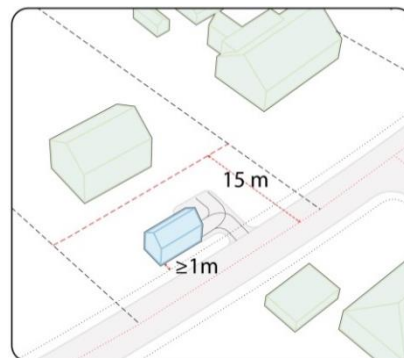
Søk alle saker

Kjøp kart

Gi oss tilbakemelding



Skal bygningen plasseres nærmere veien enn det som er angitt i tabellen, må du søke om dispensasjon fra reguleringsplanen, jf. avstandsbestemmelsen i vegloven. Du kan søke om dispensasjon fra avstand til vei, uten å søke om selve bygget. Du kan lese mer om avstand til offentlig vei, og hvordan du søker om dispensasjon, i en egen [veileder](#) på nettsidene våre under veiledere, føringer og skjemaer.

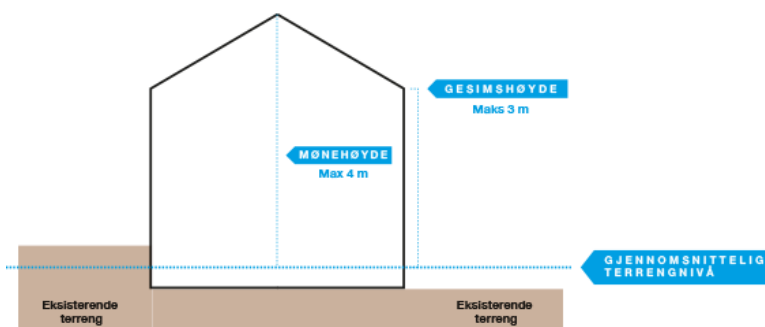


Dersom eiendommen din har byggegrense eller byggelinje mot vei, kan du se bort i fra dette avsnittet. Da ivaretar byggegrensen og byggelinjen hensynet bak avstandsbestemmelsen i vegloven.

## Hvordan kan bygningen brukes og utformes for at du ikke behøver å søke?

Du kan kun bygge på en eiendom som er bebygd fra før. Den frittliggende bygningen kan kun være i én etasje, og ikke være underbygget med kjeller.

Bygningen kan maksimalt være 50 m<sup>2</sup>/ 50 BRA (bruksareal). Maksimal mønehøyde er 4 m og maksimal gesimshøyde er 3 m. Møne er det øverste punktet på taket av en bygning, mens gesims er der veggen møter taket. Høyden måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.



Bygningen skal heller ikke inneholde beboelsesrom som kjøkken, stue, soverom eller våtrom, og ikke brukes til overnatting. For bygninger som er større, høyere eller skal brukes til beboelse, må du søke på vanlig måte etter plan- og bygningsloven.

## Hvor nær nabogrensen kan du plassere bygningen uten å søke?

Du kan plassere bygningen inntil 1 m fra nabogrensen, uten å søke. Avstanden måles fra bygningens yttervegg til eiendomsgrensen. Hvis taket stikker lenger ut enn 1 meter fra ytterveggen, skal du måle fra selve takutstikket til grensen.

Vær oppmerksom på at grensen ikke alltid går der man skulle tro. Det hender at gjerder, hekker og lignende ikke er plassert nøyaktig i eiendomsgrensen. Du kan se på grensene til eiendommen din i [planinnsyn](#) på våre nettsider: [www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom). Ved å huke av for «eiendom» og «flyfoto», kan du se eiendomsgrensene og terrenget samtidig.

Grensene i planinnsyn kan være unøyaktige. Hvis du er usikker på hvor eiendomsgrensen går, kan du kontakte oss for informasjon om siste oppmåling. Ønsker du å få vist i terrenget hvor eiendomsgrensen går, kan du be om en grensepåvisning. Du kan enten kontakte et privat oppmålingsteknisk firma, eller bestille oppmåling fra Plan- og bygningsetaten. Det er imidlertid bare Plan- og bygningsetaten som kan sette ned offisielle grensemerker.

Dersom bygningen skal plasseres nærmere enn 1 m fra nabogrensen, må du søke på vanlig måte.

## Ligger eiendommen i Marka eller i strandsonen mot sjø eller vassdrag?

Byggverk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen, er ikke tillatt etter plan- og bygningsloven. Forbudet gjelder der det ikke er fastsatt byggegrenser.

For eiendommer i Marka er det et generelt byggeforbud, og alle tiltak er avhengig av dispensasjon fra markaloven, før de kan vurderes etter plan- og bygningsloven.

## Husk å undersøke grunnforholdene

### Er det rør og ledninger i grunnen?

Bygningen kan ikke plasseres over rør og ledninger i grunnen. Vann- og avløpsetaten har egne kart som viser offentlige vann- og stikkledninger i grunnen. I tillegg må du undersøke med din lokale ledningseier, for eksempel Hafslund, Telenor, Viken Fiber eller tilsvarende.

### Forurenset grunn?

Har du mistanke om at det er forurensing i grunnen der du planlegger å grave i forbindelse med arbeidene, må du sørge for at grunnen blir undersøkt. Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten har kart som viser kjente forekomster av forurenset grunn. Er eiendommen din innenfor kartets avmerkede område, må du alltid undersøke om grunnen er forurenset. Se mer i [veilederen](#) på våre nettsider under veiledere, føringer og skjemaer. Dersom det viser seg at grunnen er forurenset, må du sende oss en tiltaksplan, som vi skal godkjenne.

## Hva skjer om du vil bygge flere tiltak som er unntatt søknadsplikt?

Kombinasjonen av flere mindre tiltak som er unntatt søknadsplikt, vil samlet sett ofte bli søknadspliktige. På samme måte vil gjentatte tiltak over en kort eller lang tidsperiode også være søknadspliktige. Er du i tvil om dette, ta kontakt med kundesenteret til Plan- og bygningsetaten. Et eksempel kan være at du ønsker å sette opp en garasje, støttemur og gjøre noen terrengendringer. Slike tilfeller vil ofte være avhengig av søknad og tillatelse.

## Må du varsle naboene?

Du trenger ikke å varsle naboene når prosjektet er unntatt søknadsplikt. Vi anbefaler likevel at du informerer naboen før du begynner å bygge. Prosjekter som ikke er søknadspliktige, blir ikke saksbehandlet av Plan- og bygningsetaten. Vi fatter dermed ikke et vedtak, som naboer kan klage på.

## Andre aktører som du kanskje må kontakte

I tillegg til Plan- og bygningsetaten, kan det være at du må avklare eller skaffe samtykke fra andre myndigheter. På neste side ser du en oversikt over aktører som kan være relevante. Listen er ikke uttømmende.

Aktør/myndighet	Tilfeller der du må avklare prosjektet med andre myndighet
<b>Byantikvaren</b>	Byantikvaren skal uttale seg i alle rivesaker, eller der det er registrert kulturminner.
<b>Eiendoms- og byfornyelsesetaten</b>	Bygging og bruk av kommunal grunn.
<b>Bymiljøetaten</b>	Byggeprosjekt på eller ved eiendom med biologisk mangfold. Endring og etablering av avkjørsel.
<b>Vann- og avløpsetaten</b>	Plassering av bygning over offentlige vann- og avløpsledninger.
<b>Statens vegvesen</b>	Plassering av bygning nærmere enn 50 m fra riksvei.
<b>Jernbaneverket</b>	Plassering av bygning nærmere enn 30 m fra jernbanelinje.
<b>Sporveien</b>	Plassering av bygning nærmere enn 30 m fra trikk eller t-banelinje.
<b>Hafslund</b>	Plassering av bygning nær høyspentledninger eller over strømledninger i grunnen.
<b>Viken Fiber eller annen ledningseier</b>	Plassering av bygning over ledninger i grunnen.



## Oppsummering – må du søke?

Hvis du kan svare ja på alle spørsmålene nedenfor, kan du sette opp bygningen uten å søke. Er bygningen

- i tråd med reguleringsplanen for eiendommen din
- i tråd med annet regelverk
- frittliggende
- er plassert i tråd med avstandsbestemmelsene i vegloven
- plassert minimum 1 m fra nabogrense og annen bygning
- maksimalt 4 m i mønehøyde og maksimalt 3 m i gesimshøyde
- maksimalt 50 m<sup>2</sup> og/eller 50 BRA (bruksareal)
- til annet enn beboelse
- i én etasje
- uten kjeller
- plassert der det ikke er rør og ledninger i grunnen
- plassert på en eiendom der det ikke er registrert forurensing i grunnen
- plassert minimum 30 m fra midten av nærmeste jernbane-, t-bane- og trikkespor
- plassert på en eiendom som er bebyggt fra før
- oppført alene, og ikke i kombinasjon med flere tiltak som er unntatt søknadsplikt
- avklart med andre relevante myndigheter

## Meld i fra til oss når du har ført opp bygningen

Etter at du har satt opp bygningen, må du informere kommunen. Kartverket har en digital løsning [«Rett i kartet»](#) hvor du kan registrere bygningen. Du må logge deg inn og registrere en ny bruker. Så kan du søke opp eiendommen din, velg om du skal markere et tilbygg eller et frittstående bygg, og marker hvor på eiendommen du har satt opp bygget. Trykk neste for å legge inn mer informasjon.

Informasjonen du må legge inn er:

- gårdsnummer og bruksnummer
- hvor stor bygningen er
- når den var ferdig

## Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis du har spørsmål. Du kan besøke kundesenteret vårt i Vahls gate 1, kontakte oss på telefon 23 49 10 00 eller sende en e-post til [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no). Du finner også mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom). På nettsidene til Direktoratet for byggkvalitet finner du generell informasjon om lover og forskrifter. Se [www.dibk.no](http://www.dibk.no).